

**РЕШЕНИЕ**  
**именем Российской Федерации**

14 июля 2023 года

адрес

Лефортовский районный суд адрес  
в составе председательствующего судьи Борониной Е.В.  
при секретаре судебного заседания фио,  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-1698/2023 (УИН 77RS0014-02-2022-016734-44) по иску Государственной жилищной инспекции адрес к Ключникову Виталию Алексеевичу об обязанности привести жилое помещение в соответствие с технической документацией,

**УСТАНОВИЛ:**

Истец Государственная жилищная инспекция адрес (далее – Мосжилинспекция) обратилась в суд с иском к ответчику **Ключников В.А.** об обязанности привести жилое помещение, расположенное по адресу: адрес в соответствие с технической документацией МосгорБТИ, обосновывая свои требования тем, что Мосжилинспекцией произведена проверка помещений указанной квартиры, в ходе которой выявлено, что собственник указанной квартиры **Ключников В.А. произвел переустройство, переоборудование жилого помещения без наличия разрешительной документации.**

Представитель истца (Мосжилинспекции) фио в судебное заседание явился, иск поддержал.

Ответчик Ключников В.А. в судебное заседание не явился, его интересы в судебном заседании представлял представитель Сычев В.П., который иск не признал.

Представитель третьего лица (Мосгорнаследие) фио в судебное заседание явилась, иск поддержала.

Выслушав явившихся лиц, изучив материалы дела, оценив представленные доказательства в их совокупности, с учетом требований [ст. 56](#) ГПК РФ и по правилам [ст. 67](#) ГПК РФ, суд приходит к следующему.

В силу пункта 1 Положения о Государственной жилищной инспекции адрес, утвержденного Постановлением Правительства Москвы от 26 июля 2011 г. № 336-ПП - Инспекция является функциональным органом исполнительной власти адрес, осуществляющим функции и полномочия по предоставлению государственных услуг по согласованию переустройства и перепланировки помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Приложением 1 к Постановлению Правительства Москвы от 25 октября 2011 года № 508-ПП «Об организации переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах» установлены Требования к переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах.

Согласно п. 1.7.1 Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (зарегистрировано в Минюсте РФ 15 октября 2003 года № 5176) переоборудование жилых и нежилых помещений в жилых домах допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.

Согласно ст. 25 ЖК РФ переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения. Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

В соответствии с ч. 1 ст. 26 ЖК РФ, переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения.

В силу ч. 1 ст. 29 ЖК РФ самовольными являются переустройство и (или) перепланировка жилого помещения, проведенные при отсутствии основания, предусмотренного частью 6 статьи 26 настоящего Кодекса, или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося в соответствии с п. 3 ч. 2 статьи 26 настоящего Кодекса.

В силу ч. 3 ст. 29 ЖК РФ собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

Судом в ходе рассмотрения дела установлено, что собственником жилого помещения по адресу: адрес является Ключников В.А., право собственности зарегистрировано 11.10.2013 г.

Из материалов дела следует, что в Мосжилинспекцию поступило обращение жителей дома 3 по адрес о произведенных в квартире 327, расположенной в указанном доме, ремонтно-строительных работах, связанных с переустройством и перепланировкой, затрагивающих безопасность жизни и здоровья граждан, а также конструктивную прочность многоквартирного дома.

24.01.2022 г. в 15:00 консультант Мосжилинспекции фио в соответствии с п.1 Положения о Государственной жилищной инспекции адрес, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 26.07.2011 г. № 336-ПП, на основании распоряжения РГ-ЮВ-07232-ПЖ от 29.12.2021 г., выданного по обращению № ГР-05-11262/21 от 06.10.2021 г., произвел проверку помещения квартиры 327, расположенного по адресу: адрес. В ходе проверки выявлено, что собственник квартиры 327 **Ключников В.А. нарушил требования: п.1 ст.26 ФЗ от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ «Жилищный кодекс РФ», а именно: по адресу адрес выполнена перепланировка квартиры 327, а именно:**

**- изменение облика фасада здания со стороны дворового фасада (устройство дверных проемов в наружной несущей стене пом.7б);**

- устройство проемов во внутренних несущих стенах в зоне пом.1а, 6а, 7а, 10, 14 и ниш в пом.10, 1б;

- демонтаж дверных полотен в проемах внутренних несущих стен, а также частичная закладка ниш;

- демонтаж и устройство несущих перегородок глухих и с дверными проемами с целью организации дополнительных помещений;

- демонтаж и установка дополнительного сантехнического оборудования в организованных санузлах и умывальных комнатах.

Собственник квартиры 327 Ключников В.А. произвел переустройство, переоборудование жилого помещения без наличия разрешительной документации, в результате чего нарушены требования п.1 ст.26 ФЗ от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ «Жилищный кодекс РФ», что подтверждено актом проверки РГ-ЮВ-07232-ПЖ от 24.01.2022 г. и фотоматериалом.

24.01.2022 г. Ключникову В.А. выдано предписание № РГ-ЮВ-07232-ПЖ/1 в установленном порядке привести в соответствие с технической документацией помещения квартиры 327 в срок до 22.08.2022 г.

В возражениях на иск представитель ответчика указывает, что ЖК РФ введен в действие с 01.03.2005 г., до введения в действие ЖК РФ единый порядок в оформлении и проведении переустройства помещений в жилых домах на территории адрес обеспечивался Законом адрес от 29.09.1999 г. № 37 «О порядке переустройства помещений в жилых домах на территории адрес», кроме того, регулирование возникающих в связи с этим правоотношений между гражданами, юридическими лицами, органами исполнительной власти адрес и органами местного самоуправления осуществлялось также распоряжением мэра адрес от 11.11.1994 г. № 560-РМ «Об упорядочении перевода жилых помещений в нежилой фонд и оформлении документов о разрешении перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах». До введения в действие ЖК РФ согласование и разрешение переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений осуществляла городская межведомственная комиссия по использованию жилищного фонда адрес, действующая на основании Временного положения (распоряжение первого заместителя Премьера Правительства Москвы от 12.01.1995 г. № 15-РЗП «О мерах по выполнению распоряжения Мэра Москвы от 11.11.1994 г. № 560-РМ). Функции уполномоченного органа, осуществляющего согласование и разрешение переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в

жилых домах, являющихся собственностью адрес, были возложены на Мосжилинспекцию постановлением Правительства Москвы от 08.02.2005 г. № 73-ПП «О порядке переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах на территории адрес» (п.2). Указанным Постановлением был утвержден и введен в действие с 25.02.2005 г. Регламент оформления и проведения переустройства помещений в жилых домах на территории адрес (п.4). Т.адрес фактически приступила к исполнению функций уполномоченного органа по приему и рассмотрению в режиме «одного окна» заявок от граждан и юридических лиц с последующей выдачей им разрешения (или обоснованного отказа в разрешении) на переустройство помещений в жилых домах и производство связанных с ним ремонтно-строительных работ, лишь с 25.02.2005 г. До 07.02.2005 г. спорное помещение не числилось в жилищном фонде адрес, поскольку данное помещение было нежилым. Решением окружной МВК адрес (протокол № 13 от 20.12.2004 г.) был утвержден проект переоборудования под жилые цели спорных помещений, разрешен их перевод в жилищный фонд. Распоряжением Префекта адрес № 31 от 13.01.2005 г. было утверждено решение окружной МВК. Решением Городской МВК по использованию жилищного фонда адрес (протокол № 120 от 27.01.2005 г.) было утверждено решение окружной МВК с учетом последующего переоборудования помещения в соответствии с проектом. Распоряжением ДЖП и ЖФ адрес от 07.02.2005 г. № 26 спорное помещение было переведено в жилой фонд с последующим переоборудованием под жилые цели. Распоряжением Префекта адрес № 251жк от 16.02.2005 г. с учетом рекомендации общественной жилищной комиссии адрес от 16.02.2005 г. указанные помещения были переданы в аренду ООО «ВК-Смак» с возложением на арендатора обязанности по переоборудованию их под жилые цели согласно ранее утвержденному проекту. Следовательно, на момент передачи спорного помещения первоначальным собственником – адрес в лице ДЖП и адресМосквы арендатору ООО «ВК-Смак» разрешительная документация на его перевод в жилищный фонд и переоборудование под жилые цели была оформлена надлежащим образом в соответствии с требованиями действовавшего на тот момент законодательства.

Также представитель ответчика указывает, что по результатам последнего обследования спорного жилого помещения 15.08.2016 г. ответчику был оформлен Автозаводским ТБТИ адрес паспорт жилого помещения» на спорную квартиру, в котором не содержится сведений о произведенной перепланировке, переустройстве и осуществленных в связи с этим ремонтно-строительных работах в отсутствие разрешительной документации. На поэтажном плане спорной квартиры, являющемся неотъемлемой частью Технического паспорта, также не содержится указанных сведений, а сам поэтажный план (графическое изображение квартиры) выполнен без выделения элементов незаконной перепланировки красными линиями.

Однако вышеуказанные доводы представителя ответчика не могут быть приняты судом ввиду следующего.

Из представленной по запросу суда документации ГБУ МосгорБТИ усматривается, что:

- решением окружной МВК адрес (протокол № 13 от 20.12.2004 г.) был утвержден разработанный ООО «ТунСтрой» проект переоборудования под жилые цели помещений общей площадью 760,1 кв.м. по адресу: адрес,

- распоряжением Префекта адрес № 31 от 13.01.2005 г. был утвержден разработанный ООО «ТунСтрой» проект переоборудования под жилые цели помещений общей площадью 760,1 кв.м. по адресу: адрес,

- решением Городской МВК по использованию жилищного фонда адрес (протокол № 120 от 27.01.2005 г.) утверждено решение МВК адрес о переводе в жилищный фонд нежилого помещения общей площадью 760,1 кв.м., находящегося в городской собственности, расположенного по адресу: адрес, помещение I.

Из выписки из реестра объектов собственности адрес в жилищной сфере № 1128369/1 от 28.07.2005 г. следует, что в Реестре объектов собственности адрес в жилищной сфере на основании Постановления Верховного Совета РФ от 27.12.1991 г. № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в РФ на федеральную собственность, государственную собственность республики в составе РФ, краев, областей, автономной области, автономных округов, адрес и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» учтено право собственности адрес на квартиру по адресу: адрес, этаж – 1, общая площадь – 448,30 кв.м., жилая площадь 223,70 кв.м., количество комнат – 6.

29.03.2007 г. между ГУП адрес «МГЦАЖ» (продавец) и ООО «ВК-Смак» в лице генерального директора фио заключен договор № 44-ВаС/10/07 купли-продажи жилого помещения с рассрочкой платежа, из которого следует, что предметом договора является жилое помещение по адресу: адрес, общей площадью 448,3 кв.м., жилой площадью 223,7 кв.м. и состоящее из 6-х комнат.

09.02.2011 г. ООО «ВК-Смак» в лице фио (цедент) и фио (цессионарий) заключен договор цессии, согласно которому цедент безвозмездно уступает цессионарию свое право требования на оформление в собственность жилого помещения по адресу: адрес, состоящее из 6-ти комнат, общей площадью 448,3 кв.м., жилой площадью 223,7 кв.м.

Из письма ГБУ МосгорБТИ от 15.02.2023 г. в ответ на обращение фио от 18.10.2023 г. следует, что по данным технического учета последнее обследование квартиры № 327, расположенной на первом этаже многоквартирного дома по адресу: адрес, проводилось 15.08.2016 г. По результатам обследования в техническую документацию внесены изменения в части учета планировки и уточнения общей площади квартиры. Разрешительная и проектная документация, позволяющая учесть планировку (по состоянию на 15.08.2016 г.) как санкционированную, в ГБУ МосгорБТИ не представлена, т.о., учетно-техническая документация составлена с отметкой «квартира переоборудована без разрешения». Также сообщено, что в материалах инвентарного дела учтены копии распорядительных документов, в том числе, проектная документация «Инженерно-техническое заключение о состоянии конструкций, возможности перевода нежилых помещений части первого этажа в жилой фонд и возможности переоборудования обследуемых помещений расположенных по адресу: адрес, адрес», разработанная ООО «Тунстрой» в 2004 г., согласованная распоряжением префекта адрес № 31 от 13.01.2005 г. «Об утверждении решения окружной межведомственной комиссии от 20.12.2004 г.». Отмечено, что в рамках своей компетенции ГБУ МосгорБТИ производит исключительно осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, самостоятельных решений об изменении технических и качественных характеристик, о правомерности проведения соответствующих работ ГБУ МосгорБТИ не принимает.

В исковом заявлении истец указывает, что информация об исполнении ответчиком предписанных мероприятий в установленный срок в Мосжилинспекцию не поступала, то есть в установленный предписанием срок ответчиком не приняты меры по исполнению предписания Мосжилинспекции об устранении нарушений законодательства, предписанные мероприятия не исполнены, жилое помещение не приведено в соответствие с технической документацией, в обоснование чего в материалы дела представлен акт осмотра от 22.11.2022 г. № РГ-ЮВ-05-9154-ПЖ (л.д.14).

Из пояснений представителя Мосгорнаследие следует, что в соответствии с постановлением Совета Министров адрес от 30.08.1960 г. № 1327 «О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в адрес» здание, расположенное по адресу: адрес является объектом культурного наследия федерального значения «Служебные постройки старого Головинского дворца, начало XVIII в.». Департаментом 2 февраля 2023 г. в рамках проведения выездного обследования, осуществляемого на основании задания от 01.02.2023 г. № УТК-15/2023, проведен осмотр объекта, в ходе которого установлено нарушение Ключниковым В.А. законодательства об охране объектов культурного наследия, а именно: ч.1 ст.45 ФЗ № 73-ФЗ и п.2 ст.22 Закона адрес № 26. **В ходе осмотра выявлен факт наличия незасыпанных подвальных помещений, вырытых ответчиком, также установлено, что с торца объекта оборудована входная группа, которая размещена со стороны помещений, принадлежащих Ключникову В.А., при визуальном осмотре подтвержден факт переоборудования части фасада объекта со стороны квартиры № 327,** также в планах МосгорБТИ отражены незаконные перепланировки в самой квартире № 327. В Департамент проектная документация на согласование не поступала, разрешение на проведение работ по сохранению объекта в части квартиры № 327 не выдавалось. **Работы по переустройству, переоборудованию жилого помещения, а также входной группы объекта непосредственно затрагивают предмет охраны памятника, т.к. облик объекта изменен.**

Представленное представителем ответчика техническое заключение № 150423-1 от 15.04.2023 г., выполненное специалистом ИП фио не может быть принято судом и являться основанием для отказа в удовлетворении иска, поскольку согласно п. 1.7.1 Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»

(зарегистрировано в Минюсте РФ 15 октября 2003 года № 5176) переоборудование жилых и нежилых помещений в жилых домах допускается производить после получения соответствующих разрешений в установленном порядке, данное разрешение у ответчика отсутствует, из материалов дела следует, ранее принималось решение о переоборудовании под жилые цели помещений общей площадью 760,1 кв.м. по адресу: адрес, решением Городской МВК по использованию жилищного фонда адрес (протокол № 120 от 27.01.2005 г.) утверждено решение МВК адрес о переводе в жилищный фонд нежилого помещения общей площадью 760,1 кв.м., в июле 2005 г. в Реестре учтено право собственности адрес на квартиру по адресу: адрес, этаж – 1, количество комнат – 6, право собственности ответчика именно на данное жилое помещение (объект права – квартира из 6 комнат) было зарегистрировано в 2013 г. на основании договора купли-продажи жилого помещения от 29.03.2007 г., из объективных материалов дела следует, что в настоящее время в указанном жилом помещении – квартире № 327 выполнена перепланировка, при этом, вопреки ст.56 ГПК РФ, ответчиком не представлено доказательств подтверждающих, что указанная перепланировка законна, либо выполнено предписание Мосжилинспекции.

Таким образом, учитывая то обстоятельство, что проведенные ответчиком работы требовали предварительного или последующего согласования, что на момент проведения проверок и вынесения решений не было сделано, а предписание Государственной жилищной инспекции адрес ответчиком не исполнено, суд полагает возможным иски удовлетворить, обязать фио привести жилое помещение, расположенное по адресу: адрес в соответствие с технической документацией МосгорБТИ.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194 – 198 ГПК РФ, суд

#### **РЕШИЛ:**

Иск удовлетворить.

Обязать Ключникова Виталия Алексеевича привести жилое помещение расположенное по адресу: адрес в соответствие с технической документацией МосгорБТИ.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд через Лефортовский районный суд адрес в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья:

фио